

# Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik

*by* Khalisha Nabila Winanti

---

**Submission date:** 04-May-2024 09:50AM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2370422114

**File name:** Demokrasi\_Vol\_1\_No.\_2\_April\_2024\_Hal\_202-221.pdf (514.5K)

**Word count:** 6788

**Character count:** 43755



## Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik

**Khalisha Nabila Winanti**

Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta

**Noor Saptanti**

Dosen Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta

**Abstract:** *This research explains the procedure for implementing electronic mortgage registration and discusses legal protection for creditors in mortgage registration through SKMHT in the event of the principal's death. This normative legal research utilizes a prescriptive approach based on legislation, cases, and conceptual analysis. Primary data sources include relevant laws and regulations related to mortgages, supplemented by interviews with Notaries and PPAT, as well as secondary legal materials such as books, legal research papers, and previous studies in the form of journals, theses, and dissertations related to the research. Data collection techniques are carried out through interviews, observations, and literature studies. Meanwhile, the analysis technique used by the author is qualitative model. The research results indicate that electronic registration of Mortgage Rights is carried out by interested parties through the website <https://mitra.atr.bpn.go.id>. However, in practice, there are still shortcomings in electronic Mortgage Rights registration, particularly when it is registered using SKMHT (Power of Attorney to Burden Mortgage Rights), and then the certificate owner passes away, the registration of Mortgage Rights cannot be continued. The solution to this problem is to add an optional refinement formulation in the Electronic Mortgage Rights System that allows for the replacement of the Identity Card Number (NIK) of the grantor with the NIK of the recipient if the Mortgage Rights are registered first with a SKMHT.*

**Keywords:** *Creditors, Electronic Mortgage Rights, Legal Protection*

**Abstrak:** Penelitian ini menjelaskan prosedur pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dan menjelaskan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pendaftaran Hak Tanggungan melalui SKMHT apabila pemberi kuasa meninggal dunia. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Sumber penelitian didasarkan pada data primer yang berupa perundang-undangan dan peraturan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Kemudian didukung wawancara dengan Notaris dan PPAT serta bahan hukum sekunder yaitu buku, buku penelitian hukum, dan penelitian terdahulu berupa jurnal, skripsi, tesis, maupun disertasi, yang berkaitan dengan penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan melakukan wawancara observasi dan studi kepustakaan. Sedangkan teknik analisa yang penulis gunakan yakni model kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dilakukan oleh pihak - pihak yang berkepentingan melalui laman <https://mitra.atrbpn.go.id>. Namun dalam praktiknya pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik masih terdapat kekurangan yaitu apabila Hak Tanggungan didaftarkan dengan menggunakan SKMHT, dan kemudian pemilik objek Hak Tanggungan meninggal dunia, maka pendaftaran Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dilanjutkan. Hasil dari masalah ini adalah tidak adanya perlindungan hukum untuk kreditur dan perlu menambahkan formulasi penyempurnaan opsional dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang dapat mengizinkan penggantian Nomor Induk Kependudukan (NIK) dari pemberi kuasa dengan NIK penerima kuasa jika Hak Tanggungan didaftarkan terlebih dahulu dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan Elektronik, Perlindungan Hukum, Kreditur

## PENDAHULUAN

Indonesia di dalam Undang – Undang Dasar tahun 1945, menyebutkan bahwa salah satu tujuannya adalah mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Tujuan tersebut kemudian direalisasikan melalui pembangunan nasional yang berkesinambungan, termasuk salah satu aspeknya adalah pembangunan ekonomi. Pembangunan ekonomi ini dalam praktiknya harus memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan unsur – unsur trilogi pembangunan seperti yang sudah dipaparkan dalam Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (yang selanjutnya akan ditulis dengan Undang – Undang Perbankan)

Pembangunan ekonomi dalam pelaksanaannya melibatkan banyak pihak, termasuk pemerintah dan masyarakat perseorangan maupun badan hukum kemudian memerlukan dana dalam jumlah yang besar untuk memelihara kesinambungan tersebut. Karena dengan adanya peningkatan pembangunan, maka kebutuhan akan dana juga akan mengikuti. Hal itu diperlukan pengaturan berbagai badan yang bertujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan mendukung sistem pembayaran, termasuk di sektor perbankan.

Perbankan memiliki fungsi dan tujuan yang tercantum dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Undang – Undang Perbankan, yaitu :

1. Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat
2. Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Seperti yang telah disebutkan, dapat disimpulkan bahwa perbankan memiliki fungsi dan tujuan yang sangat strategis dalam pembangunan ekonomi nasional. Dengan penghimpunan dana masyarakat juga kemudian menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit.

Kredit berasal dari bahasa Latin, yakni "*Credere*," yang artinya adalah percaya, meyakini, atau memiliki kepercayaan. Oleh karena itu, konsep dasar pemberian kredit oleh sebuah lembaga perbankan kepada individu atau entitas didasarkan pada prinsip kepercayaan. Kepercayaan kreditur terhadap manfaat kredit bagi debitur serta kepercayaan kreditur terhadap kemampuan debitur untuk melunasi kreditnya. Meskipun demikian tidak ada yang dapat dengan pasti mengantisipasi apa yang akan terjadi di masa depan, sehingga bank dituntut untuk melakukan analisis yang teliti dan tepat terhadap setiap aplikasi kredit yang diajukan oleh calon

debitur (Usman, 2008 : x ).

Dengan tujuan untuk menjaga keamanan dalam pemberian kredit tersebut, artinya agar piutang dari kreditur terlindungi, maka diperlukan adanya agunan. Seperti yang tercantum dalam Undang – Undang Perbankan Pasal 1 angka (23), agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit. Sedangkan jaminan adalah suatu bentuk tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur dengan maksud untuk menjamin pelaksanaan kewajiban mereka dalam sebuah perjanjian. Menjamin suatu benda berarti melepaskan sebagian kendali atas objek tersebut. Kendali yang dilepaskan adalah kendali yang digunakan untuk menjamin utang, syarat-syarat penjaminan, yang dimaksudkan untuk menjamin kewajiban pembayaran dari debitur (Hartanto, 2015 : 5).

Mengenai jaminan umum, Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan :

“Segala barang – barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan – perikatan perorangan debitur itu.”

Pasal tersebut membuka dua kemungkinan. Pertama, jika harta tersebut cukup untuk menjamin kreditur jika harta debitur setidaknya setara dengan total utangnya. Ini berarti hasil dari penjualan harta debitur dapat membayar semua utang, memastikan semua kreditur menerima pembayaran mereka sesuai dengan jumlah utang mereka. Kemungkinan kedua adalah ketika harta debitur tidak cukup untuk menjamin kreditur, misalnya jika nilainya kurang dari utangnya atau jika pasivanya melebihi aktivasinya. Ini bisa terjadi karena nilai harta menurun atau jika harta debitur dijual kepada pihak ketiga sebelum utangnya lunas. Atau bisa juga terjadi ketika ada lebih dari satu kreditur yang ingin mengeksekusi, tetapi harta debitur hanya cukup untuk membayar satu kreditur. Jika hanya ada satu kreditur, mereka dapat mengeksekusi harta debitur secara bertahap sampai utang mereka terlunasi atau sampai harta debitur habis terjual (Usman, 2019 : 73 – 75).

Dalam pemberian pinjaman, jaminan umum seperti itu tidak memberikan keyakinan bagi kreditur karena tidak memberikan rasa aman yang cukup serta tidak menjamin pembayaran pinjaman dengan baik. Dengan jaminan umum, kreditur tidak memiliki pengetahuan yang pasti tentang jumlah harta debitur saat ini dan di masa depan, serta kepada siapa debitur berutang. Oleh karena itu, kreditur ingin memiliki jaminan yang spesifik untuk pinjaman tersebut, baik yang bersifat kebendaan maupun perseorangan.

Kemudian dalam ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata dinyatakan :

“Barang – barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang – barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali

bila di antara kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Dalam hal – hal tertentu, adakalanya seorang kreditur menginginkan untuk tidak berkedudukan sama dengan kreditur – kreditur lain. Karena kedudukan yang sama dengan kreditur – kreditur lain itu berarti mendapatkan hak yang berimbang dengan kreditur – kreditur lain dari hasil penjualan harta kekayaan debitur, apabila debitur cidera janji, sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1132 dan 1136 KUH Perdata.

Kedudukan yang berimbang itu tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutang. Kreditur yang bersangkutan tidak akan pernah tau akan adanya kreditur – kreditur lain yang mungkin muncul di kemudian hari. Makin banyak kreditur dari debitur yang bersangkutan, makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan apabila karena suatu hal debitur berada dalam keadaan *insolven* (tidak mampu membayar utang – utangnya). Dan sebagai akibatnya, kemungkinan dinyatakan oleh pengadilan bahwa debitur itu jatuh pailit dan harta kekayaannya dilikuidasi.

Sebagaimana definisi mengenai Hak Tanggungan seperti yang diatur dalam Pasal 1 angka (1) Undang – Undang Hak Tanggungan, yang selanjutnya akan ditulis dengan UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Mengenai apa yang dimaksudkan dengan pengertian ‘kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain’ tidak dijumpai di dalam penjelasan dari Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai di dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum tersebut bahwa yang dimaksudkan dengan ‘memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain’ adalah :

“bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang – undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur – kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tertentu tidak mengurangi preferensi piutang – piutang negara menurut ketentuan – ketentuan hukum yang berlaku.”

Dalam Pasal 6 UUHT juga telah disebutkan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dapat disimpulkan bahwa kreditur yang memiliki jaminan khusus yang diserahkan oleh debitur, akan memiliki posisi yang lebih menguntungkan dibandingkan dengan kreditur yang hanya diserahkan jaminan umum. Hak jaminan khusus muncul karena ada kesepakatan

khusus antara debitur dan kreditur.

Dalam Pasal 499 KUH Perdata, objek kebendaan didefinisikan sebagai barang atau hak yang dapat dikuasai oleh pemilik, kemudian objek tersebut juga dapat berupa barang fisik atau hak yang tidak berwujud. Supaya suatu objek dapat dijadikan jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit, objek tersebut harus memenuhi persyaratan tertentu. Persyaratan ini mencakup memiliki nilai ekonomi dan dapat dialihkan kepemilikannya (Usman, 2009 : 77).

Berdasarkan hal tersebut, bank lebih suka mengambil agunan yang berupa hak atas tanah sebagai jaminan karena dianggap sebagai jaminan yang paling efisien dan aman ketika dibebani Hak Tanggungan. Properti ini juga dianggap memiliki potensi yang menguntungkan, memberikan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi, dan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari pada tagihan piutang lainnya dengan hasil pelelangan objek Hak Tanggungan (Hartanto, 2015 : 6).

Hak Tanggungan yang merupakan lembaga hak jaminan yang paling kuat yang diperuntukkan untuk jaminan berupa tanah. Hal ini sudah tercantum dalam Pasal 51 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang kemudian diperkuat dengan disahkannya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan jenis perjanjian *accessoir* yang muncul karena adanya perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang. Karena Hak Tanggungan secara alamiah terkait dengan utang tertentu yang didasarkan pada perjanjian hutang-piutang atau perjanjian serupa, maka penciptaannya dan eksistensinya ditentukan oleh keberadaan utang yang dijamin pembayarannya. Perjanjian yang menghasilkan ikatan utang-piutang ini dapat dibuat melalui akta di bawah tangan maupun akta otentik. Sedangkan untuk Hak Tanggungan itu sendiri harus otentik, yang artinya akta pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dibuat di hadapan PPAT.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan itu sendiri melalui dua tahap. Tahap yang pertama adalah pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan PPAT. Selanjutnya adalah tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan di kantor pertanahan (Usman, 2009 : 397).

Pemberi Hak Tanggungan seperti yang disampaikan dalam Pasal 8 UUHT adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hukum yang bersangkutan. Yaitu yang mempunyai hak milik atas objek Hak Tanggungan. Kemudian dalam Pasal 9 UUHT dijelaskan mengenai pemegang Hak Tanggungan yang merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Bagi penerima Hak Tanggungan juga harus memperhatikan



<sup>3</sup>  
Pasal 8 UUHT angka (2), bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 angka (2) UUHT di atas harus ada dan masih ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Sjahdeini, 2017 : 75-76).

<sup>4</sup>  
Sebagaimana yang telah disampaikan dalam Pasal 10 UUHT, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

<sup>7</sup>  
Dalam rangka meningkatkan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (yang selanjutnya akan ditulis Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020). Perubahan yang terjadi dengan diterbitkannya peraturan tersebut adalah penyederhanaan proses pelayanan Hak Tanggungan yang dilakukan secara elektronik. Pembaharuan aturan mengenai pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ini bertujuan untuk mempermudah masyarakat yang ingin menggunakan layanan jaminan tanah Hak Tanggungan untuk kebutuhan bisnis mereka, sehingga mereka tidak harus pergi ke Kantor Pertanahan setempat. Dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, pendaftaran Hak Tanggungan dicatat secara elektronik tanpa perlu mengajukan bukti fisik di loket Kantor Pertanahan.

Pembaharuan kebijakan mengenai Hak Tanggungan Elektronik ini, sejalan dengan disahkannya Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Agar penerapan Hak Tanggungan Elektronik tersebut dapat memenuhi asas-asas pelayanan publik seperti yang diamanatkan Undang – Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, pemerintah telah mengadopsi layanan digital berbasis *online* untuk mempercepat proses administrasi, mengurangi kebutuhan untuk kunjungan ke kantor dengan membawa berkas fisik, dan cukup menunggu hingga izin atau surat selesai setelah menginput data yang diperlukan (Setiadi dan Bagiastra, 2020 : 67). Demikian pula, dalam pekerjaan seorang notaris, terdapat regulasi terkait

*Cyber Notary* yang memanfaatkan teknologi untuk menyederhanakan tugas mereka.

Setelah peraturan tentang layanan Hak Tanggungan elektronik diberlakukan, seluruh proses terkait hak tanggungan dilakukan secara elektronik melalui komputer dan situs *web* yang telah disediakan. Ini merupakan perubahan besar dibandingkan dengan proses sebelumnya. Namun, sebelum hasil layanan Hak Tanggungan elektronik diterbitkan, kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa apakah dokumen persyaratan dan konsep Sertifikat Hak Tanggungan elektronik sesuai. Jika terdapat dokumen yang kurang lengkap atau tidak sesuai dengan informasi yang telah diberikan kepada kreditur atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka pihak tersebut diminta untuk melengkapinya dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan layanan diterima melalui sistem Hak Tanggungan elektronik. Jika batas waktu tersebut berakhir dan dokumen tidak lengkap, maka permohonan dianggap batal.

Dengan dasar latar belakang yang dijelaskan sebelumnya, penulis berkeinginan untuk melakukan studi lebih mendalam mengenai penerapan Hak Tanggungan elektronik dan perlindungan hukumnya terhadap kreditur.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Teori Kepastian Hukum**

Hukum yang efektif adalah hukum yang dapat mengintegrasikan ketiga elemen tersebut untuk kepentingan dan kemakmuran masyarakat. Radbruch menjelaskan bahwa "kepastian hukum" mengacu pada situasi di mana hukum dapat berperan sebagai aturan yang harus dihormati. Hukum memiliki tanggung jawab untuk menciptakan kepastian hukum karena tujuannya adalah untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum adalah karakteristik yang melekat pada hukum, terutama dalam konteks hukum yang tertulis.

Kepastian adalah kondisi yang tak diragukan, aturan, atau penetapan. Hukum sejatinya harus tegas dan adil. Tegas sebagai panduan perilaku dan adil karena panduan tersebut harus mendukung sistem yang dianggap wajar. Hanya dengan sifat yang adil dan penerapan yang tegas, hukum dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Kepastian hukum adalah isu yang dapat dijawab dalam kerangka normatif, bukan sosiologi (Rato, 2010 : 59).

Menurut Kelsen, hukum adalah suatu sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menitikberatkan pada apa yang seharusnya dilakukan (*das sollen*), termasuk di dalamnya beberapa peraturan mengenai tindakan yang harus diambil. Norma-norma ini merupakan hasil dan tindakan manusia yang melalui proses pemikiran. Undang – Undang yang berisi aturan umum menjadi panduan bagi individu dalam berperilaku dalam masyarakat, baik dalam hubungannya dengan sesama individu maupun dengan masyarakat secara keseluruhan. Aturan-



aturan ini menetapkan batasan-batasan dalam tindakan masyarakat terhadap individu. Kehadiran aturan-aturan ini dan penerapannya menciptakan kepastian hukum. Kepastian ini dianggap sebagai salah satu tujuan utama dalam hukum (Marzuki, 2008 : 158).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kepastian hukum memiliki definisi sebagai sistem hukum dalam suatu negara yang bertujuan untuk menjamin hak dan kewajiban semua warga negara. Sistem hukum ini terdiri dari peraturan yang harus diikuti oleh semua warga negara, sehingga pemerintah harus mempertimbangkan dengan cermat agar sistem hukum tersebut efektif dalam melindungi hak dan kewajiban setiap warga negaranya.

Menurut Fence M. Wantu, hukum tanpa kepastian hukum akan kehilangan makna dan hal itu terjadi karena hukum tidak lagi dapat menjadi panduan perilaku bagi semua individu. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma yang dapat menjadi pedoman bagi masyarakat yang tunduk pada peraturan tersebut. Pengertian kepastian ini menekankan adanya kejelasan dan ketegasan dalam penerapan hukum dalam masyarakat, untuk menghindari terjadinya banyak penafsiran yang salah. Van Apeldoorn menjelaskan bahwa kepastian hukum juga dapat merujuk pada kejelasan yang diberikan oleh hukum dalam situasi-situasi konkret. Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa hukum akan ditegakkan, bahwa mereka yang memiliki hak sesuai dengan hukum akan memperolehnya, dan bahwa keputusan hukum dapat dilaksanakan. Ini merupakan perlindungan bagi individu terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh apa yang diharapkan dalam kondisi tertentu. Secara bahasa, kepastian berasal dari kata 'pasti', yang menunjukkan sesuatu yang sudah tetap, pasti, dan jelas.

Dari penjelasan tentang kepastian hukum di atas, kepastian dapat mencakup beberapa makna, seperti adanya kejelasan, menghindari penafsiran ganda, menghindari kontradiksi, dan dapat dijalankan. Hukum harus diterapkan dengan tegas dalam masyarakat, sambil mempertahankan transparansi sehingga siapa pun dapat memahami arti dari suatu peraturan hukum.

Mengaitkan teori kepastian hukum dalam sebuah perjanjian, sesuai dengan Pasal 1313 KUH Perdata dan hak serta kewajiban dalam sebuah perjanjian pinjam meminjam, menekankan pada perlunya penafsiran dan sanksi yang jelas untuk memastikan bahwa perjanjian atau kontrak memberikan posisi yang setara bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Kepastian hukum memberikan kejelasan dalam pelaksanaan perbuatan hukum saat menjalankan perjanjian. Ini berlaku baik dalam konteks pelaksanaan yang baik maupun saat terjadi wanprestasi, mengharuskan sanksi dalam perjanjian atau kontrak dilaksanakan sesuai kesepakatan dari semua pihak.

### **Teori Perlindungan Hukum**

Menurut KBBI, perlindungan hukum diartikan sebagai tempat yang digunakan untuk berlindung atau tindakan yang melibatkan perlindungan. Pengertian kata perlindungan ini pada dasarnya mencakup unsur-unsur seperti tindakan dan cara-cara perlindungan. Dengan kata lain, ini mencakup tindakan untuk melindungi seseorang atau sesuatu dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan metode tertentu.

Perlindungan hukum harus tercermin dalam pelaksanaan, proses, dan hasil dari penerapan hukum itu sendiri. Ini bisa diamati dalam keragaman hubungan yang terjadi dalam masyarakat. Interaksi antara anggota masyarakat menghasilkan peraturan hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan mereka masing-masing. Keanekaragaman ini memerlukan aturan-aturan yang menjaga keseimbangan agar hubungan-hubungan tersebut tidak menimbulkan kekacauan dalam Masyarakat (Kansil, 2009 : 40).

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah terdapatnya usaha untuk melindungi kepentingan individu dengan memberikan kekuasaan atas Hak Asasi Manusia kepada individu tersebut untuk bertindak sesuai dengan kepentingannya. Kemudian Setiono menjelaskan bahwa perlindungan hukum merupakan langkah atau usaha untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang bertentangan dengan hukum, dengan tujuan menciptakan ketertiban dan kedamaian yang memungkinkan individu untuk menikmati hak-hak kemanusiaannya. Sedangkan menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi individu dengan menyelaraskan nilai-nilai atau prinsip-prinsip yang tercermin dalam sikap dan tindakan, sehingga tercipta ketertiban dalam interaksi sosial antara sesama manusia.

Menurut Undang-Undang Nomor 40 tahun 1999 tentang Pers, perlindungan hukum adalah jaminan perlindungan pemerintah dan atau masyarakat kepada warganegara dalam melaksanakan fungsi, hak, kewajiban, dan peranannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga, perlindungan hukum adalah segala Upaya yang ditujukan untuk memberikan rasa aman kepada korban yang dilakukan oleh pihak keluarga, advokat, lembaga sosial, kepolisian, kejaksaan, pengadilan, atau pihak lainnya baik sementara maupun berdasarkan penetapan pengadilan

### **Pengertian Perjanjian**

Manusia sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain mengadakan perjanjian untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih,

masing- masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”

Regulasi yang mengatur perjanjian dijelaskan dalam Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul "Tentang Perikatan." Buku ketiga ini berisi ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian yang berada dalam Bab Kedua. Hal ini diatur dalam Buku Ketiga karena perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Selain perjanjian, sumber perikatan lainnya dapat berupa undang-undang (Supramono, 1995 : 36).

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa : “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Akan tetapi definisi menurut KUH Perdata tersebut sangat luas dan tidak lengkap, karena rumusan tersebut hanya perjanjian sepihak saja.

Menurut Subekti dan Tjitrosudibjo (1975 : 304), pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata dijelaskan bahwa persetujuan adalah sebuah perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Meskipun rumusnya menggunakan istilah persetujuan, bukan perjanjian, kedua istilah ini sebenarnya memiliki makna yang sama, yaitu mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat

Sudikno menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu kaitan hukum yang terbangun dari kesepakatan untuk menghasilkan dampak hukum. Kaitan hukum ini terjalin antara dua subjek hukum, di mana satu subjek hukum memiliki hak atas prestasi dan subjek hukum lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. (Sudikno, 2008)

Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik mengemukakan pandangan yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan tindakan yang terjadi sesuai dengan ketentuan-ketentuan formal dari hukum yang berlaku. Hal ini bergantung pada kesesuaian keinginan dua orang atau lebih yang bertujuan untuk menghasilkan konsekuensi hukum dari kepentingan salah satu pihak terhadap kewajiban pihak lainnya, atau demi kepentingan masing-masing pihak secara saling memberi dan menerima (Patrik, 1988 : 1-3)

Dari beberapa definisi yang disampaikan oleh para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri satu sama lain melalui perjanjian, baik secara lisan maupun tertulis, untuk melakukan, menerima, atau menolak sesuatu (yang mengandung hak dan kewajiban) yang telah disepakati bersama.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, yang dapat menggunakan layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik disebut pengguna Sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah kreditur, PPAT, atau pihak lain yang ditentukan oleh kementerian. Pada awal sebelum proses penjaminan Hak Tanggungan Elektronik dilakukan, PPAT dan Kreditor yang merupakan pengguna utama harus memiliki akun yang telah diverifikasi di dalam aplikasi Mitra Kerja. Selain itu, kreditur juga diwajibkan untuk sudah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (Reza dkk., 2023 : 1513). Untuk memperoleh akses ke akun Mitra Kerja, pengguna layanan harus melakukan pendaftaran terlebih dahulu.

Kemudian dalam rangka menjamin kepastian hukum, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 juga mengatur mengenai mekanisme penjaminan Hak Tanggungan elektronik. Melalui hasil wawancara dengan PPAT penulis mendapatkan rincian alur pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik sebagai berikut:

#### PPAT

1. Sebagai langkah awal, pihak PPAT menyiapkan berkas berikut dalam bentuk dokumen elektronik
  - 1)KTP dan KK debitur, KTP saksi-saksi, serta KTP dan KK penjamin;
  - 2)Dokumen akta, berupa SKMHT dan APHT;
  - 3)Sertifikat Hak Milik yang sudah melalui proses pengecekan secara online dan Pipil Pajak Bumi dan Bangunan terbaru (PBB);
  - 4)Surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen.
2. Pihak PPAT yang telah terdaftar dan terverifikasi dalam aplikasi Mitra Kerja BPN masuk ke dalam akun PPAT dengan menginput username dan password
3. Pilih menu “aplikasi” kemudian pilih “aplikasi mitra PPAT”
4. Pilih menu “akta” kemudian pilih “akta pemberian hak tanggungan”
5. Di dalam halaman “akta pemberian hak tanggungan” terdapat menu “buat APHT baru”. Pilih, kemudian pilih Kantor Pertanahan sesuai dengan wilayah kerja PPAT
6. Muncul halaman “berkas hak tanggungan” kemudian isi:
  - a. Halaman I mengisi :
    - 1) Kolom nomor akta, tanggal akta, nominal dalam rupiah nilai penjamin
    - 2) Kolom debitur dengan memasukkan NIK pada KTP dan KK kemudian upload file KTP dan KK dengan format pdf untuk debitur perorangan dan masukkan NPWP

- PT/CV, alamat email PT/CV, alamat PT/CV, nomor telepon PT/CV, kemudian upload file NPWP PT/CV, file Akta Pendirian untuk debitur badan hukum
- 3) Kolom kreditur dengan memasukkan kode bank
  - 4) Kolom saksi-saksi, masukkan NIK sesuai KTP saksi di dalam APHT, kemudian upload KTP saksi dengan format pdf.
  - 5) Kolom penjamin, masukkan NIK penjamin sesuai KTP dan KK penjamin dengan format pdf.
  - 6) Kolom sertifikat, masukkan nomor sertifikat lengkap, kemudian upload sertifikat dalam format pdf dengan ukurnam maksimal 2 MB
  - 7) Kolom upload dokumen yang terdiri dari fotokopi PBB, salinan/asli SKMHT, dan perjanjian kredit (opsional) dengan format pdf.
- b. Halaman II mengisi :
- 1) Kolom Akta Pemberian Hak Tanggungan, pilih file APHT dengan format pdf
  - 2) Kolom surat pernyataan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen, pilih file surat tersebut untuk diupload dalam bentuk pdf.
- c. Halaman III mengisi :
- 1) Surat Pengantar Akta (SPA) didownload dan dicetak dengan dibubuhkan tanda tangan dan cap PPAT
  - 2) Upload file SPA dalam kolom upload
  - 3) Simpan berkas
7. Pihak PPAT telah selesai mengakses berkas Akta Hak Tanggungan secara online, yang kemudian pihak PPAT menyerahkan SPA kepada pihak bank untuk didaftarkan oleh pihak bank.

#### **Kreditur/Bank**

1. Pihak kreditur atau dalam hal ini bank yang telah terdaftar dan terverifikasi dalam aplikasi Mitra Kerja BPN masuk ke dalam akun PPAT dengan menginput *username* dan *password*
2. Pilih menu Hak Tanggungan
3. Kemudian pilih Kantor wilayah, Kantor Pertanahan, Input nomor berkas dan tahun berkas, kemudian klik berkas baru.
4. Maka muncul pop up konfirmasi, klik Proses
5. Pada menu entri user, memasukkan beberapa isian form untuk kelengkapan berkas Hak Tanggungan, kemudian akan muncul informasi akta. Pilih PPAT, input nomor dan kode akta, klik cari akta



6. Jika sudah sesuai, klik simpan akta, maka selanjutnya akan muncul hasil informasi Akta, Para Pihak dan Sertipikat
7. Pada menu upload dokumen, user memilih beberapa file pdf untuk kelengkapan berkas Hak Tanggungan. Adapun langkah – langkahnya sebagai berikut :
  - 1) Klik unggah file pdf formulir permohonan
  - 2) Klik unggah file pdf dokumen lainnya
  - 3) Klik lanjut untuk proses selanjutnya
  - 4) Upload file file yang dibutuhkan, klik menu mengunggah untuk memasukkan dokumen ke dalam sistem
8. Untuk melanjutkan berkas, user harus melakukan konfirmasi data yang sebelumnya diinput. Kemudian akan muncul tampilan seperti dibawah ini :
  - 1) Info detail daftar debitur
  - 2) Info detail sertifikat yang ditanggungan
  - 3) Info detail dokumen yang diunggah PPAT
  - 4) Info detail dokumen yang diunggah kreditur
9. Klik tombol pernyataan kesesuaian data, kemudian klik lanjut
10. Akan muncul Surat Perintah Setor (SPS) yang memuat informasi nama lengkap, kode pembayaran, daftar biaya serta cara pembayarannya, agar memudahkan user dalam melakukan pembayaran.
11. Klik tombol lanjut, maka SPS akan otomatis dikirim ke alamat email terdaftar.
12. Bayar tagihan sesuai dengan yang ada di SPS, agar berkas dapat diproses oleh Kantor Pertanahan.

#### **Kantor Pertanahan**

Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan yang sudah di konfirmasi oleh sistem melalui aplikasi <http://htel-pelaksana.atrbpn.go.id/>. Kantor pertanahan melakukan verifikasi berkas selama 7 hari sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan. Jika ada penolakan akan dilakukan penundaan pelayanan. Berikut tata cara pemeriksaan berkas oleh Kantor Pertanahan

1. Pihak kreditur atau dalam hal ini bank yang telah terdaftar dan terverifikasi dalam aplikasi Mitra Kerja BPN masuk ke dalam akun PPAT dengan menginput *username* dan *password*
2. Klik menu pemeriksaan berkas
3. Pilih Bank, kemudian PPAT, lalu klik cari berkas
4. Pilih berkas yang ingin diperiksa
5. Klik icon search

6. Klik lihat untuk pemeriksaan berkas
7. Klik tolak untuk melakukan penangguhan berkas, dan bank memiliki waktu paling lama 30 hari untuk memperbaiki data
8. Apabila dalam 7 hari tidak ada penangguhan berkas maka secara otomatis sertifikat akan terbit

16 Hasil dari pelayanan Hak Tanggungan melalui sistem elektronik mencakup Sertifikat Hak Tanggungan serta pencatatan Hak Tanggungan dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam bentuk dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Sertifikat Hak Tanggungan elektronik yang dihasilkan oleh sistem elektronik diberikan tanda tangan elektronik.

6  
**Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pendaftaran Hak Tanggungan melalui SKMHT jika pemberi kuasa meninggal dunia**

UUHT yang disahkan pada tanggal 9 April 1996 merupakan implementasi dari Pasal 51 UUPA. Kehadiran UUHT memiliki signifikansi penting dalam menyatukan hukum Tanah Nasional, terutama dalam hal hak jaminan atas tanah. Praktiknya menunjukkan adanya kekurangan dalam pelaksanaan penjaminan atas tanah, terutama dalam hal keberadaan lembaga hak jaminan yang kuat, seperti yang tercermin dalam penggunaan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH).

UUHT disusun untuk menegakkan dasar hukum bagi keberlakuan lembaga Hak Tanggungan yang kokoh, termasuk mengenai peran SKMHT. Pasal 15 ayat (1) UUHT memberikan opsi kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan SKMHT dalam situasi-situasi tertentu (Penjelasan Pasal 15 ayat (1)), seperti:

1. Ketika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadiri secara langsung PPAT untuk membuat APHT.
2. SKMHT harus dalam bentuk akta autentik yang disusun oleh notaris atau PPAT. Isi SKMHT harus terbatas, hanya mencakup tindakan hukum membebaskan Hak Tanggungan, tanpa mencantumkan hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, serta mencantumkan nama dan identitas kreditor, debitur, jumlah uang, dan objek Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 15 ayat (2) dari UUHT dijelaskan bahwa SKMHT memiliki batas waktu penggunaan, sehingga kekuasaan tersebut akan berakhir setelah dilaksanakan atau setelah habis jangka waktunya. Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT mengatur mengenai periode berlakunya SKMHT. Bagi objek Hak Tanggungan yang telah terdaftar (bersertifikat), proses ini harus diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu maksimal satu bulan setelah SKMHT

diberikan. Namun, jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar, maka batas waktu penggunaannya dibatasi selama tiga bulan. Untuk tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat), periode ini lebih panjang karena proses pembuatan APHT memerlukan penyerahan lebih banyak dokumen kepada PPAT dibandingkan dengan objek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar. Batas waktu tiga bulan tidak berlaku jika hak atas tanah tersebut telah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak yang baru (Harsono, 2008 : 446). SKMHT tanpa dilanjutkan dengan pembebanan Hak Tanggungan membawa risiko sebagai berikut:

1. Jika barang yang dijadikan jaminan disita, maka SKMHT tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan.
2. Jika niat untuk meningkatkan SKMHT menjadi Hak Tanggungan terjadi saat kredit sudah macet, hal tersebut dapat menyulitkan dalam menanggung biaya pembebanan Hak Tanggungan.
3. Jika pemberi kuasa meninggal dunia atau mengalami kebangkrutan, SKMHT akan menjadi tidak sah.
4. SKMHT tidak memiliki prioritas hak dan tidak dapat digunakan sebagai alat untuk mengajukan keberatan (*derden verzet*) jika barang yang menjadi jaminan kredit disita (Surakarta dkk., 2021 : 27).

Demi perlindungan kepentingan kreditur, yang umumnya memiliki wewenang untuk menetapkan Hak Tanggungan yang dijanjikan, karakteristik SKMHT adalah mutlak, yang berarti kekuasaan tersebut tidak dapat dicabut atau berakhir karena alasan apa pun, termasuk dalam situasi pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. (Silviana, 2020 : 675).

Meskipun debitur telah meninggal sebelum pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dilakukan, proses pendaftaran tersebut tetap penting. Tujuannya adalah agar hak tanggungan tetap valid dan bermanfaat dalam situasi di mana ahli waris debitur yang meninggal tidak dapat membayar utang kepada kreditur. Dengan hak tanggungan yang sah, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan jika debitur dan ahli warisnya tidak mampu melunasi utang. Oleh karena itu, keberadaan Hak Tanggungan yang telah terdaftar memberikan perlindungan hukum bagi kreditur jika debitur meninggal sebelum proses pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Masalah yang menghambat struktur hukum dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik adalah ketiadaan opsi atau pilihan terhadap identitas (NIK) penerima kuasa dalam mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan elektronik. Dalam halaman *website* Pelayanan Hak Tanggungan Secara elektronik dan Sistem Hak Tanggungan

Elektronik, data dimasukkan dalam mekanisme terintegrasi oleh pemohon Hak Tanggungan atau penerima kuasa dari pemberi Hak Tanggungan. Namun, masalah muncul saat NIK pemberi kuasa yang dimasukkan oleh pemohon untuk sertifikat Hak Tanggungan Elektronik ternyata sudah meninggal dunia.

6  
Permasalahan ini terkait dengan kepastian hukum bagi kreditur dalam konteks Hak Tanggungan elektronik. Meskipun Hak Tanggungan Elektronik didaftarkan dengan SKMHT yang bersifat mutlak, seharusnya tidak kehilangan kekuatannya ketika pemberi kuasa meninggal dunia. Namun demikian, sistem Hak Tanggungan elektronik tidak memberikan pilihan input lain selain NIK pemberi kuasa, sehingga data NIK tersebut secara otomatis tidak berguna jika pemiliknya telah meninggal dunia.

Ketika data-data tersebut diunggah ke dalam sistem Hak Tanggungan elektronik, ternyata pemberi kuasa sudah meninggal dunia. Akibatnya, Nomor NIK pemberi kuasa menjadi kosong dan tidak diterima oleh sistem Hak Tanggungan elektronik karena NIK secara otomatis akan menjadi kosong karena pemberi kuasa telah meninggal dunia. Keterkaitan ini juga dapat dijelaskan dengan perlindungan hukum terhadap kreditur terkait pengunggahan dokumen oleh PPAT yang terdaftar sebagai mitra BPN. Jika Hak Tanggungan didaftarkan melalui SKMHT sebagai perjanjian aksesoris dari perjanjian pokok, maka SKMHT tersebut memiliki kekuatan mutlak.

Seharusnya, ada pilihan lain yang dapat menawarkan solusi terhadap situasi yang disebutkan. Ini menegaskan bahwa kematian pemberi kuasa tidak boleh secara langsung mengesampingkan prinsip surat kuasa yang mutlak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 hingga Pasal 1815 KUH Perdata. Oleh karena itu, solusi yang harus diberikan adalah menyediakan kolom lain sebagai opsional atau alternatif untuk mengisi NIK, bukan hanya dari pemberi kuasa saja karena SKMHT tetap berlaku meskipun pemberi kuasa meninggal dunia, sehingga APHT masih dapat didaftarkan. Alternatifnya adalah menyediakan kolom yang dapat diisi dengan NIK dari penerima kuasa.

9  
Pasal 1813 KUH Perdata menjelaskan bahwa jika salah satu pihak meninggal, maka pemberian kuasa secara otomatis berakhir dan tidak dapat dilanjutkan oleh ahli waris. Jika ahli waris ingin melanjutkan hubungan hukum tersebut, mereka harus membuat surat kuasa baru atau setidaknya menyampaikan pernyataan tertulis untuk meneruskan persetujuan pemberian kuasa. Keadaan semacam ini memiliki potensi untuk memengaruhi kepastian hukum. Penjelasan dalam Pasal 15 UUHT, yang membahas SKMHT dapat terkait dengan isu ini.

Situasi seperti ini tidak menjamin kepastian hukum, dan pelaksanaan Hak Tanggungan menjadi tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, kondisi tersebut dapat dianggap sebagai

masalah bagi kreditur karena sebagian besar APHT disusun setelah SKMHT, sistem tidak akan menerima jika pemberi kuasa telah meninggal dunia. Pada praktiknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) cenderung menghindari pendaftaran langsung Hak Tanggungan dengan APHT tanpa SKMHT, sebagai langkah pencegahan terhadap pemberi Hak Tanggungan yang meninggal dunia selama proses pengunggahan di sistem HT-el masih berlangsung.

Apabila Hak Tanggungan dibuat melalui SKMHT terlebih dahulu, kedudukan atau sifat SKMHT ini adalah mutlak. Yang artinya SKMHT ini tidak dapat ditarik, dicabut, dan dibatalkan bahkan tidak bisa berakhir oleh sebab apapun kecuali telah dilaksanakan atau jangka waktunya sudah habis/berakhir. Oleh sebab itu, SKMHT dikatakan bersifat mutlak karena pemberian kuasa yang didahului dengan adanya perjanjian pokok, yang dalam hal ini adalah SKMHT, merupakan perjanjian *accessoir* yang lahir dari adanya perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit. Yang dalam hal ini, dapat mengesampingkan ketentuan Pasal 1813 hingga 1815 KUH Perdata tentang tata cara berakhirnya pemberian kuasa.

Hal ini menggambarkan implikasi masalah hukum yang timbul karena NIK pemberi kuasa menjadi kosong karena pemberi kuasa telah meninggal dunia. Manajemen risiko harus dipertimbangkan terutama bagi kreditur yang menghadapi kesulitan dalam mengeksekusi Hak Tanggungan yang terdaftar melalui SKMHT dari pemberi kuasa yang telah meninggal dunia tersebut. Diperlukan solusi sebagai kompromi untuk menangani masalah ini. Sebagai contoh, *opsionalitas* dalam peraturan teknis atau pendaftaran Hak Tanggungan dapat menjadi relevan. Ini juga diikuti dengan rekomendasi kepada Kementerian ATR/BPN dan Kantor Pertanahan setempat untuk menyediakan input data pada NIK pemberi kuasa yang terhapus jika didaftarkan dengan SKMHT terlebih dahulu. Opsinya bisa berupa penggantian dengan mengunggah identitas penerima kuasa, yang dalam hal ini adalah penjamin.

Hasil dari masalah ini adalah perlu menambahkan formulasi penyempurnaan opsional dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang dapat mengizinkan penggantian NIK dari pemberi kuasa dengan NIK penerima kuasa jika Hak Tanggungan didaftarkan dengan APHT terlebih dahulu dibuat dengan SKMHT.

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Usai menelaah rumusan masalah dalam penelitian ini, maka penulis dapat menguraikan dua simpulan, yakni sebagai berikut :

1. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik merupakan rangkaian proses pelayanan hak tanggungan yang bertujuan untuk memelihara data pendaftaran tanah, dijalankan melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang terintegrasi dan diatur dalam Permen ATR/BPN



No. 5 Tahun 2020. Hasil dari pelayanan Hak Tanggungan melalui sistem elektronik mencakup Sertifikat Hak Tanggungan serta pencatatan Hak Tanggungan dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam bentuk dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik.

2. Tidak adanya kepastian hukum bagi kreditur meskipun pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dilakukan melalui APHT maupun melalui SKMHT, jika pemilik objek jaminan meninggal dunia. Karena pada saat *input* dokumen, NIK pemberi kuasa menjadi kosong dan tidak dapat diterima oleh sistem Hak Tanggungan elektronik. Artinya bahwa pemilik objek jaminan telah meninggal dunia. Sehingga berdasarkan aturan dan sistem pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, Hak Tanggungan tidak dapat dilanjutkan untuk didaftarkan.

### **Saran**

Dari uraian yang telah penulis jelaskan, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, diminta untuk memberikan arahan teknis terkait pendaftaran Hak Tanggungan elektronik. Arahan ini harus mencakup opsi dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang dapat memperhitungkan NIK pemberi kuasa yang dapat digantikan dengan NIK penerima kuasa jika didaftarkan terlebih dahulu dengan SKMHT yang dilanjutkan dengan APHT, karena merupakan kuasa mutlak. Selain itu, perlu dirumuskan standar minimal pelaksanaan, kompetensi pegawai, dan langkah antisipatif terhadap masalah yang mungkin muncul, yang akan diwujudkan dalam bentuk Peraturan Menteri atau Keputusan Menteri.
2. Kepada PPAT untuk mengajukan atau berkoordinasi dengan pihak BPN melalui Kantor Pertanahan masing-masing terkait pendaftaran Hak Tanggungan yang dibuat melalui SKMHT terlebih dahulu, karena SKMHT yang bersifat mutlak untuk diberikan alternatif lain jika NIK kosong pada saat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Harsono, B. (2008). Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah. Djambatan.
- Hartanto, J. A. (2015). HUKUM JAMINAN DAN KEPAILITAN Hak Kreditor Separatis Dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit. Laksbang Yustisia.
- Kansil, C. (2009). Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia. Balai Pustaka.
- Marzuki, P. M. (2008). Pengantar Ilmu Hukum. Kencana Prenada Grup.
- Patrik, P. (1988). Hukum Perdata II. FH Undip.
- Rato, D. (2010). Filsafat Hukum : Mencari, Menemukan, Memahami Hukum. Laksbang Yustisia.
- Sjahdeini, S. T. (2019). Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan. Alumni.
- Subekti, R. & Tjitrosudibjo, R. (2004). Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. PT. Pradnya Paramita.
- Sudikno. (2008). Ilmu Hukum. Penerbit Liberty.
- Supramono, G. (1995). Perbankan dan Masalah Kredit. Djambatan.
- Usman, R. (2008). Hukum Jaminan Keperdataan. Sinar Grafika.

### **Skripsi**

- Zahro, Y. L. (2019). Pengetahuan Hukum Masyarakat Tentang Penyelesaian Masalah Pelanggaran Atas Layanan Ojek Online Berbasis Aplikasi (Studi pada Go-Jek dan Grab di Wilayah Kabupaten Cilacap. (Skripsi Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia).

### **Jurnal**

- Finalo, A. P., dkk. (2023). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Padang. Unes Journal of Swara Justicia, Vol. 7, 590.
- Guntoro, J., Kontesa, E., & Sauni, H. (2020). Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Bengkoelen Justice : Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 10, 216.
- Imanda, Nadia. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Jurnal Notarie, Vol. 3, 161.
- Reza, M., Rosandi, B. (2023). Penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Dalam Kegiatan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pada

Kantor Pertanahan (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan). *Unes Law Review*, Vol. 5, 1513.

Setiadi, W. T. & Bagiastra, I. N. (2020). Keabsahan Tanda Tangan Pada Akta Autentik Elektronik Ditinjau Dari Cyber Notary. *Acta Comitatus*, Vol. 6, 67.

Silviana, A. (2020). Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 7, 675.

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

# Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik

## ORIGINALITY REPORT

18%

SIMILARITY INDEX

18%

INTERNET SOURCES

11%

PUBLICATIONS

4%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://htel.atrbpn.go.id">htel.atrbpn.go.id</a> Internet Source	2%
2	<a href="http://afandilawsworld.blogspot.com">afandilawsworld.blogspot.com</a> Internet Source	2%
3	<a href="http://repository.trisakti.ac.id">repository.trisakti.ac.id</a> Internet Source	2%
4	<a href="http://adrlawfirm.wordpress.com">adrlawfirm.wordpress.com</a> Internet Source	1%
5	<a href="http://journal.appihi.or.id">journal.appihi.or.id</a> Internet Source	1%
6	Shinta Pangesti, Prilly Priscilia Sahetapy. "Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020", Tunas Agraria, 2023 Publication	1%
7	<a href="http://ojs.cahayamandalika.com">ojs.cahayamandalika.com</a> Internet Source	1%

8	<a href="http://doc-pak.undip.ac.id">doc-pak.undip.ac.id</a> Internet Source	1 %
9	<a href="http://jurnal.uisu.ac.id">jurnal.uisu.ac.id</a> Internet Source	1 %
10	<a href="http://digilib.esaunggul.ac.id">digilib.esaunggul.ac.id</a> Internet Source	1 %
11	<a href="http://wisuda.unissula.ac.id">wisuda.unissula.ac.id</a> Internet Source	1 %
12	<a href="http://ejournal.um-sorong.ac.id">ejournal.um-sorong.ac.id</a> Internet Source	1 %
13	<a href="http://lib.unnes.ac.id">lib.unnes.ac.id</a> Internet Source	1 %
14	<a href="http://fahum.umsu.ac.id">fahum.umsu.ac.id</a> Internet Source	1 %
15	<a href="http://ramadhona85.blogspot.com">ramadhona85.blogspot.com</a> Internet Source	1 %
16	<a href="http://repository.unika.ac.id">repository.unika.ac.id</a> Internet Source	1 %

Exclude quotes  On

Exclude matches  < 1%

Exclude bibliography  On



# Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik

GRADEMARK REPORT

FINAL GRADE

GENERAL COMMENTS

**/0**

PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10

PAGE 11

PAGE 12

PAGE 13

PAGE 14

PAGE 15

PAGE 16

PAGE 17

PAGE 18

PAGE 19

PAGE 20